Dossiernummer: **23549**

Datum: **25 oktober 2023**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats]

klager

tegen

B

register taxateur te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 25 juni 2023, met bijlagen;
- verweerschrift van 18 augustus 2023, met bijlagen;
- reactie van klager op het verweerschrift van 21 augustus 2023, met bijlagen;
- dupliek van verweerder van 1 september 2023, met bijlagen;
- aanvullende stukken van klager van 1 september 2023.

Tijdens de hoorzitting van 5 oktober 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager met zijn echtgenote;
- verweerder.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 24 juli 2023 opgestelde taxatierapport van de woning aan de [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van klager en zijn echtgenote, die de eigenaren zijn van de woning.

Klager heeft het volgende gesteld.

1. Verweerder heeft de waarde van de woning te laag ingeschat. Klager wijst hierbij op een eerdere taxatie van maart 2022, waarbij de woning is gewaardeerd op € 365.000 na verbouwing. Verweerder komt op een waarde van € 325.000. Ook de hypotheekadviseur vindt de taxatie te laag. Het kan volgens klager niet zo zijn dat een woning een jaar later en met een volledig nieuwe keuken en toilet opeens € 40.000 minder waard is.

Verweerder heeft een referentiewoning genomen, waarvan hij vindt dat deze luxer is afgewerkt. Klager stelt dat deze beoordeling subjectief en persoonlijk is, en niets met objectiviteit en professionaliteit te maken heeft.

De keuken is recent geheel genoveerd (kostprijs € 30.500), het toilet is eveneens geheel gerenoveerd (€ 5.000) en de badkamer in 2021 (€ 15.500) en enkele dagen voor de taxatie is een span plafond (€ 1.000) aangebracht.

Klager stelt niet de hoofdprijs te willen of te verwachten, maar wel dat de taxatie op de juiste gronden wordt uitgevoerd en de woning op de juiste waarde wordt geschat. In tegenstelling tot de referentiewoning is sprake van een hoekwoning met meer lichtinval. Ook is in 2016 flink geïnvesteerd in onder meer vier airco's zonder buitenunit, een zonnescherm en balkon.

2. Aanpassing kwalificatie van redelijk naar goed. Klager voert hierbij aan dat de bouwkundige staat in maart 2022 op alle punten als goed werd beoordeeld. Verweerder meent dat de bouwkundige staat redelijk is. De keuken, badkamer en toilet werden als redelijk beoordeeld, maar nadat klager hiertegen bezwaar had gemaakt is dat opeens veranderd in goed. Ook deze verschillen kan klager niet volgen.

3. Dat de kwaliteitsaanpassing niet heeft geleid tot een hogere taxatiewaarde kan klager evenmin volgen.

Klager stelt dat de taxatie grote gevolgen heeft of heeft gehad voor zijn hypotheekaanvraag.

3. Het verweer

Verweerder kan zich niet vinden in de klacht en heeft als volgt gereageerd op de klacht.

Klachtonderdeel 1.

Het feit dat de woning in maart 2022 getaxeerd is op € 365.000 na verbouwing staat los van de taxatie van verweerder. Hij was niet van de eerdere taxatie op de hoogte, maar als hij dat wel was geweest, had dit zijn mening over de waardering niet veranderd.

Verder wijst verweerder op de prijsontwikkeling via [database]. Als daar de waarde van € 365.000 in maart 2022 ingevoerd wordt, rekening houdend met wijkcluster en woningkenmerken, komt er een waarde van € 328.848 uit. Dit bewijst dat de markt is veranderd en er na maart 2022 in de wijk een prijsdaling gaande is geweest.

Ook wijst verweerder erop dat de referentiewoning huisnummer 63 luxer is afgewerkt, niet specifiek voor de keuken, badkamer en toilet maar het appartement in zijn geheel. In dit verband wijst verweerder op de afwerking met betrekking tot de plinten, het doorlopen van de vloer en de gebruikssporen in de getaxeerde woning. Voor de referentiewoning met huisnummer 37 wijst verweerder op de luxere badkamer en de afwerking van muren en vloeren.

Na de reactie van klager op het rapport heeft verweerder erkend dat de staat van keuken, badkamer en toilet op goed had moeten staan. Dat heeft hij direct aangepast. Dat heeft echter geen effect op de waardering, want daarbij is verweerder uitgegaan van de feitelijke staat zoals die door verweerder bij de opname is gezien. Het feit dat het een hoekappartement is en dat er airco's aanwezig zijn, is meegenomen in het waardeoordeel.

Voorts wijst verweerder nog op twee andere referenties ter onderbouwing van zijn waardeoordeel.

Klachtonderdeel 2.

> Daarbij licht verweerder toe dat de bouwkundige staat van een appartement van 20 jaar oud niet als goed kan worden gekwalificeerd. De invulinstructie vermeldt bij *Redelijk: Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.* Dat is wat hij bij de vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijden heeft geconstateerd: redelijk, er zitten diverse gebruikssporen die geen probleem geven. Hetzelfde geldt voor de gevels, balkon, wanden en plafond.

Klachtonderdeel 3.

> Verweerder merkt op dat er geen aanpassing van de waarde is geweest. Er was sprake van een fout bij de staat van keuken, badkamer en toilet. Deze fout is direct na constatering hersteld. Echter is in het waardeoordeel de feitelijke situatie getaxeerd zoals deze was ten tijde van de opname; hierin is geen fout gemaakt. Tijdens de hoorzitting heeft verweerder voor deze fout excuses gemaakt.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2023.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitvoeren van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als (mede)eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op gedragingen van verweerder in het kader van het verrichten van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klagers stellen in klachtonderdeel 1, verkort weergeven, dat verweerder de marktwaarde van de woning te laag heeft bepaald.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals inmiddels als vaste jurisprudentie kan worden beschouwd, dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar, maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan een eerdere taxatie, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Ook de omstandigheid dat de woning recent was voorzien van een nieuwe badkamer en keuken, betekent geen garantie voor een hogere marktwaarde.

In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat er ruim een jaar ligt tussen de waardepeildatum van het eerdere taxatierapport en dat van verweerder, en dat de woningmarkt in deze periode een dalende prijsontwikkeling heeft doorgemaakt.

Verweerder heeft de woning opgenomen, heeft zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met een drietal referentieobjecten. Het taxatierapport – dat als doel financiering had – is door het NWWI gevalideerd.

Partijen worden in deze klacht met name verdeeld gehouden door de waardering van de verschillen tussen de getaxeerde woning en een tweetal referentiepanden. Klagers menen dat de taxateur zich ten onrechte heeft gebaseerd op subjectieve termen terwijl hij objectief zou moeten zijn.

Het tuchtcollege overweegt dat een taxateur zich onvermijdelijk bij de taxatie mede laat leiden door een subjectieve beoordeling van wat hij bij de opname van het object heeft waargenomen. Bij de vergelijking met referentieobjecten gaat het onder meer om nuanceverschillen tussen de verschillende objecten. Het is aan de taxateur om deze nuances te benoemen en te duiden. Dat is iets anders dan bedoeld wordt met het beginsel van objectiviteit. Dat ziet, zoals uitgewerkt in onder andere artikel 11 van de RGB, op onafhankelijkheid van de taxateur, die zonder druk tot een waarde dient te komen.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder de marktwaarde voldoende onderbouwd en is de vergelijking met de referentieobjecten om tot de marktwaarde te komen verricht conform de NRVT-regels.

Dat de woning voor een hogere prijs te koop is aangeboden, maakt dat niet anders. Een verkoopadvies is naar zijn aard immers bedoeld om een zo hoog mogelijke prijs te realiseren in de – nabije – toekomst. De taxatie, zoals hier bedoeld voor een overbruggingskrediet, zal in vergelijking daarmee in het algemeen een meer conservatieve uitkomst hebben, gebaseerd op verifieerbare verkooptransacties in het – nabije - verleden.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2, betreffende de staat van onderhoud, verwijst het tuchtcollege naar de Toelichting bij de Bouwkundige opnamestaat uit de Praktijkhandreiking Wonen. Ook verweerder heeft hiernaar verwezen in zijn verweer. Daarin is opgenomen dat de taxateur de woning als GOED dient aan te merken als de woning in goede staat is en als REDELIJK als er veroudering te zien is, die geen probleem oplevert.

Verweerder heeft in zijn verweer nader toegelicht dat hij bij de opname heeft vastgesteld dat er sprake was van gebruikssporen op de muren en dat een deur ontbrak. Ter zitting heeft hij daaraan toegevoegd dat op de latere foto's van de woning op Funda te zien is dat een en ander hersteld is, maar dat hij is uitgegaan van de situatie zoals hij die bij de opname heeft waargenomen. Deze was niet goed, maar redelijk, met uitzondering van de keuken en badkamer, die recent verbouwd waren en daarom als goed aangemerkt konden worden.

Het tuchtcollege kan verweerder hierin volgen. De taxateur dient uit te gaan van wat hij bij de opname heeft waargenomen, niet van een toekomstige situatie.

Klachtonderdelen 1 en 2 zijn daarom ongegrond.

Met betrekking tot klachtonderdeel 3, de herstelde fout met betrekking tot de keuken en badkamer, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Verweerder heeft erkend dat hij bij het opstellen van het taxatierapport een fout heeft gemaakt in de staat van onderhoud van de keuken en badkamer. Nadat hij hierop was gewezen heeft hij dat aangepast. Dat gewijzigde taxatierapport is opgenomen in het klachtdossier.

Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen, wordt het definitieve taxatierapport beoordeeld en niet een eerder (al dan niet concept-) rapport, zoals het rapport waarvan verweerder heeft erkend dat het een fout bevatte, die door hem is hersteld.

Klachtonderdeel 3 is daarom eveneens ongegrond.

Het tuchtcollege merkt ter aanvulling op dat het in deze klachtprocedure blijkbaar ook gaat om de communicatie tussen partijen.

Klagers hadden verwacht dat met het herstel van de gemaakte fout ook de marktwaarde zou worden aangepast. Dat dat niet aan de orde was, heeft verweerder naar het oordeel van het tuchtcollege in het verweer en bij zijn toelichting ter zitting, voldoende toegelicht. Het was echter beter geweest wanneer verweerder meteen een toelichting had gegeven op de fout, de wijziging die hij voornemens was aan te brengen en welke gevolgen dat al dan niet zou hebben. Door de gemaakte fout is argwaan ontstaan bij klagers, die in een later stadium door verweerder niet meer kon worden weggenomen. Hierbij heeft mogelijk een rol gespeeld dat partijen alleen via een intermediair contact met elkaar hadden. Een dergelijke situatie kan nadelige effecten hebben op een heldere communicatie. Hiermee is echter geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbare gedragingen van verweerder.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 25 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.